

صلح و نمونه اسناد مربوط به آن

محمود محمدزاده^۱

مقاله حاضر با توجه به اینکه اکثر مخاطبین مجله که سران دفاتر اسناد رسمی، دفتریاران، همکاران ثبتی و حقوقدانان علاقه‌مند به نحوه تنظیم اسناد می‌باشند، نگارش یافته مبحث صلح را ضمن بررسی تئوری و حقوقی آن بیشتر به صورت کاربردی و اسنادی که تحت عنوان صلح در دفاتر اسناد رسمی برای افراد جامعه تنظیم می‌شود با ارائه نمونه اسناد تنظیمی در شقوق مختلف آن بررسی خواهیم کرد.

واژگان کلیدی: صلح، مصالح، متصالح، مورد صلح، حق انتفاع، منافع مادام‌الحیات

صلح: در لغت به معنای تراضی میان متنازعين و سازش و توافق آمده است.^۲

صلح در اصطلاح حقوقی: عبارت از تراضی و تسالم بر امری است خواه تملیک عین

باشد یا منفعت و یا اسقاط دین و یا حق و یا غیر آن.^۳

قانون مدنی کشورمان در مقام تعریف عقد صلح برنیامده و آن را تعریف نکرده است و

فقط به کاربرد عقد صلح اشاره دارد که برای رفع تنازع موجود یا جلوگیری از تنازع احتمالی

به کار می‌رود.

۱. سردفتر دفتر اسناد رسمی ۴۹۵ تهران و عضو هیئت تحریریه مجله کانون سردفتران و دفتریاران.
email: E_MAHMOUD_MOHAMADZADEH34@Yahoo.com

۲. دهخدا، علی‌اکبر، لغت‌نامه، ذیل واژه.

۳. دکتر امامی، سیدحسین، حقوق مدنی، ج ۲، سال ۵۵، ص ۳۱۵.

فصل هفدهم قانون مدنی از مواد ۷۵۲ الی ۷۷۰ به عقد صلح و شرایط و شقوق آن اختصاص یافته است.

ماده ۷۵۲ این قانون بیان می‌دارد «صلح ممکن است یا در مورد رفع تنازع موجود و یا جلوگیری از تنازع احتمالی در مورد معامله و غیر آن واقع شود».

به هر حال صلح عبارت از تراضی و سازش بر امری خواه تملیک عین یا منفعتی بوده و یا اسقاط دین و یا حقی باشد اگرچه تشریح صلح برای قطع خصومت و رفع تنازع بین مردم است و لکن اختصاص به این مورد نداشته و مشروط نیست به این که مسبوق به نزاع و خصومت باشد.^۱

همچنانکه ماده ۷۵۸ قانون مدنی می‌گوید: «صلح در مقام معاملات هرچند نتیجه معامله را که به جای آن واقع شده است می‌دهد لیکن شرایط و احکام خاصه آن معامله را ندارد بنابراین اگر مورد صلح عین باشد در مقابل عوض نتیجه آن همان نتیجه بیع خواهد بود بدون اینکه شرایط و احکام خاصه بیع در آن مجری شود».

به نظر صلح نیز همانند سایر عقود، عقدی است مستقل و تابع سایر عقود نمی‌باشد هرچند که نظرات مخالفی بین حقوقدانان و فقهای امامیه و اهل سنت وجود دارد و اختصاص فصل و عنوان مستقل در قانون مدنی به صلح توسط مقنن مؤید مستقل بودن آن است.

همچنین در قانون ثبت نیز قانونگذار صلح‌نامه را به طور مستقل در بند ۲ ماده ۴۷ آورده است و بیان می‌دارد «در نقاطی که اداره ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی موجود بوده و وزارت عدلیه مقتضی بداند ثبت اسناد ذیل اجباری است».

۱ - کلیه عقود و معاملات...

۲ - صلح‌نامه و هبه‌نامه و شرکت‌نامه.

آحاد جامعه با توجه به اصل آزادی اراده چنانچه منع قانونی و شرعی نداشته باشند

۱. بروجردی عبده، محمد، حقوق مدنی، سال ۸۰، ص ۳۰۶.

می‌توانند در برخی از عقود و وقایع حقوقی خود از عقد صلح بهره‌جسته و از آثار آن استفاده کنند.

ارکان عقد صلح:

۱ - مصالح ۲ - متصالح ۳ - مورد صلح ۴ - مال‌الصلح

عقد صلح هرچند در قانون مدنی دارای عنوان خاصی است و می‌تواند به جای بعضی از عقود قرار گیرد ولی جزء عقود بی‌نام تلقی شده است.

عقد معین: عقدی است که در قانون، عنوان خاص داشته باشد و قانون احکام خاصه آن را بیان کرده باشد. هر عقد که احکام خاصه نداشته باشد عقد بی‌نام است مانند عقد صلح.^۱

ولی برای تحقق و صحت عقد صلح مثل سایر عقود باید شرایط و مقررات اساسی برای صحت معامله که در ماده ۱۹۰ قانون مدنی و علاوه بر آن شرایط اختصاصی بیان شده در مبحث عقد صلح را نیز طرفین باید دارا باشند همچنان که در ماده ۷۵۳ قانون مدنی آمده «برای صحت صلح طرفین باید اهلیت معامله و تصرف در مورد صلح داشته باشند».

طرفین در عقد صلح: ایجاب‌کننده را مصالح و قبول‌کننده را متصالح گویند و صلح چون عقد است و یکی از تعهدات می‌باشد و برای صحت آن طرفین صلح طبق بند ۲ ماده ۱۹۰ قانون مدنی و ماده فوق باید دارای اهلیت باشند.

طبق ماده ۹۵۸ «هر انسان متمتع از حقوق مدنی خواهد بود (اهلیت تمتع) لیکن هیچ کس نمی‌تواند حقوق خود را اجرا کند مگر اینکه برای این امر اهلیت قانونی داشته باشد (اهلیت استیفا)».

اهلیت تمتع یا اهلیت تملک که ملاک شخصیت حقوقی و با تولد شخص شروع و تا زمان مرگ ادامه دارد، می‌توان گفت که قابلیت است در انسان که به اعتبار آن می‌تواند

۱. دکتر لنگرودی، محمدجعفر، مبسوط، ج ۴، ص ۲۵۹۷، ش ۹۶۸۲.

دارای حق شود و مورد تکلیف قرار گیرد.^۱

اهلیت استیفاء یا اهلیت تصرف: عبارت است از قابلیت که قانون برای افراد شناخته تا بتوانند حق خود را اجراء و خود را متعهد سازند و به عبارت دیگر صلاحیتی که شخص به حکم قانون درباره اعمال حق خویش می‌یابد. در همین رابطه می‌توان به مواد ۲۱۰ الی ۲۱۳ قانون مدنی اشاره نمود که متعاملین باید بالغ و عاقل و رشید بوده و محجور نباشند.

چنانکه بیان شده مقاله حاضر عقد صلح را در نحوه تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی بررسی خواهد نمود لذا ملاک دفاتر اسناد رسمی در احراز رشد متعاملین و امضاء کنندگان اسناد رسمی تاریخ تولد مندرج در شناسنامه یا (کارت ملی) آنان است، هرچند در تاریخ ۷۰/۸/۱۴ ماده ۱۲۰۹ قانون مدنی حذف شد که سن رشد را ۱۸ سال تمام برای افراد لازم می‌دانست و ماده ۱۲۱۰ قانون در همان تاریخ اصلاح و سن بلوغ (شرعی) را ملاک رشد قرار داد که در پسران ۱۵ سال تمام قمری و در دختران ۹ سال تمام قمری و بعداً به ۱۳ سال تمام قمری در دختران اصلاح شد. به نظر امضاء اسناد تنظیمی در دفاتر اسناد رسمی توسط این افراد با توجه به تجویز مقنن منعی نخواهد داشت.

ولی عملاً عرف ادارات و دفاتر اسناد رسمی و جامعه این نظر قانونگذار را نپذیرفته و به آن عمل نمی‌کند و انجام امور اداری و حقوقی افراد کمتر از ۱۸ سال تمام شمسی با ولی یا قیم آنان صورت می‌پذیرد.

از آنجایی که قانون راجع به رشد متعاملین مصوب سال ۱۳۱۳ نسخ نگردیده و در قانون مذکور افراد جامعه را پس از رسیدن به سن ۱۸ سال تمام شمسی رشید شناخته است مورد عمل در جامعه می‌باشد و بیان می‌کند «از تاریخ اجرای این قانون در مورد کلیه معاملات و عقود و ایقاعات به استثناء نکاح و طلاق محاکم عدلیه و ادارات دولتی و دفاتر اسناد رسمی باید کسانی را که به سن ۱۸ سال شمسی تمام نرسیده‌اند اعم از ذکور و اناث غیر رشید بشناسد مگر آنکه رشد آنها قبل از اقدام به انجام معامله یا عقد و ایقاع به طرفیت

۱. محمدزاده، محمود، ماهنامه کانون سردفتران و دفتریاران، ش ۲۶، سال ۸۰.

مدعی‌العموم در محاکم ثابت شده باشد اشخاصی که به سن ۱۸ سال تمام رسیده‌اند در محاکم عدلیه و ادارات دولتی و دفاتر اسناد رسمی رشید محسوب می‌شوند مگر اینکه عدم رشد آنها در محاکم ثابت گردد. مناط تشخیص سن اشخاص اوراق هویت آنها است مگر آنکه خلاف آن ثابت شود».

متصالحین (طرفین صلح) می‌توانند اصیل، نماینده، وکیل یا قیم یا ولی باشند و علاوه بر اینکه عاقل و بالغ و رشید باشند باید جایزالتصرف در مورد صلح نیز باشند. ولی در صلح بلاعوض همچنان که در ماده ۷۵۷ قانون مدنی بیان شده («صلح بلاعوض جایز است») متصالح در صلح بلاعوض می‌تواند صغیر ممیز و غیررشید (سقیه) هم باشد همچنان که مواد ۱۲۱۲ و ۱۲۱۴ قانون مدنی بدان اشاره دارد.

اهلیت متصالحین

در خصوص اهلیت متصالحین در معامله و اهلیت تصرف در مورد صلح حقوقدانان نظرات متفاوتی ارائه نمودند، بعضی اهلیت تصرف مندرج در قانون را پذیرفته و برخی نظر به «جایزالتصرف» بودن دارند.

... دربارهٔ اختیار تصرف در مورد صلح، آوردن اصطلاح «اهلیت» ناروا است. بدیهی است مصالح باید مالک باشد، ورشکسته نباشد و مورد صلح در رهن دیگری نباشد، ولی این شرایط را با اهلیت نباید اشتباه کرد، به ویژه، در روابط بین‌المللی که به موجب بسیاری از نظام‌های حقوقی و از جمله ایران (مواد ۶ و ۷ قانون مدنی) اشخاص از حیث اهلیت تابع قانون دولت متبوع خود هستند، درآمیختن آن با مالکیت و ورشکستگی اشکال‌های گوناگون به بار می‌آورد. پس، برای پرهیز از این اختلاط، از این پس آن را «جواز تصرف» می‌نامیم و می‌گوئیم طرفین باید «جایزالتصرف» باشند.^۱

هرچند ماده ۷ قانون مدنی اتباع خارجه مقیم در خاک ایران را از حیث مسائل مربوط به احوال شخصیه و اهلیت خود مطیع قوانین و مقررات دولت متبوع آنان دانسته ولی باید

۱. کاتوزیان، ناصر، حقوق مدنی، درس‌هایی از عقود معین، ج یک، سال ۸۰، ص ۳۰۷.

توجه نمود که طبق ماده ۹۶۹ قانون مدنی «اسناد از حیث طرز تنظیم تابع قانون محل تنظیم خود می‌باشند» یعنی اگر اتباع خارجه در ایران تنظیم سند نمایند باید اهلیت آنان مطابق قانون کشورمان احراز شود.

همچنان که در فراز دوم ماده ۹۶۲ قانون مدنی بیان شده «تشخیص اهلیت هر کسی برای معامله کردن برحسب قانون دولت متبوع او خواهد بود. معذالک اگر یک نفر تبعه خارجه در ایران عمل حقوقی انجام دهد در صورتی که مطابق قانون دولت متبوع خود برای انجام آن عمل واجد اهلیت نبوده یا اهلیت ناقصی داشته است آن شخص برای انجام آن عمل واجد اهلیت محسوب خواهد شد. در صورتی که قطع نظر از تابعیت خارجی او مطابق قانون ایران نیز بتوان او را برای انجام آن عمل دارای اهلیت تشخیص داد».

به عنوان مثال اگر یک تبعه سوئیس که ۱۹ سال سن دارد و بخواهد در ایران معامله انجام دهد اگر موانع دیگری برای انجام معامله نداشته باشد به صرف اینکه سن رشد و اهلیت در سوئیس ۲۰ سالگی است به لحاظ عدم رشد طبق قانون دولت متبوع خود در ایران فاقد اهلیت شناخته نخواهد شد.

در ماده ۷۵۳ قانون مدنی اهلیت تصرف یا به نظر بکتر کاتوزیان جایز التصرف بودن طرفین را شرط دیگر برای صحت عقد صلح بیان کرد.

آنچه که مسلم است مورد صلح در زمان صلح باید در تصرف بلامنازعه مصالح باشد یعنی تنها مالک بودن مصالح به مورد صلح شرط کافی نیست بلکه علاوه بر مالکیت باید حق تصرف و انتقال و واگذاری را نیز داشته باشد. به عنوان مثال تاجر ورشکسته هرچند مالکیت در اموال و املاک خود را دارد ولی از مداخله در تمام اموال خود ممنوع است، طبق ماده ۴۱۸ قانون تجارت «تاجر ورشکسته از تاریخ صدور حکم از مداخله در تمام اموال خود حتی آنچه ممکن است در مدت ورشکستگی عاید او گردد ممنوع است». و نیز در ماده ۴۲۳ قانون تجارت آمده که «هرگاه تاجر بعد از توقف معاملات ذیل را بنماید باطل و بلااثر خواهد بود».

۱ - هر صلح محاباتی یا هبه و به طور کلی هر نقل و انتقال بلاعوض اعم از اینکه راجع به منقول یا غیرمنقول باشد.

۳ - هر معامله‌ای که مالی از اموال منقول یا غیرمنقول تاجر را مقید نماید و به ضرر طلبکاران تمام شود.

ب: بازداشت مال یکی دیگر از موارد تحدید مالکیت است. که صور مختلفی دارد که بازداشت مال می‌تواند توسط رأی دادگاه یا اجرای ثبت و... باشد.

ج: تعلق موضوع مورد صلح به دیگری: اگر موضوع صلح به دیگری تعلق داشته باشد، صلح تابع قواعد حاکم بر معامله به مال غیر است. همچنین، هرگاه مورد صلح در رهن دیگری باشد، معامله در حکم فضولی است.^۱

آنچه در مورد اهلیت معامله و تصرف یا جایزالتصرف موضوع ماده ۷۵۳ قانون مدنی بیان شد برای طرفین صلح یعنی مصالح و متصالح می‌باشد و متصالح نیز در صلح معوض آنچه بابت مورد صلح به مصالح واگذار می‌کند باید همان شرایط را که مصالح را به مورد صلح داشته باشد متصالح نیز باید به معوض داشته باشد.

مورد صلح

عقد صلح می‌تواند در مقام معاملات و به جای بعضی از عقود قرار گیرد بدون اینکه شرایط و احکام خاصه آن معامله را داشته باشد و می‌تواند معوض یا بلاعوض منعقد گردد. در این خصوص طبق ماده ۷۵۸ قانون مدنی «صلح در مقام معاملات هرچند نتیجه معامله را که به جای آن واقع شده است می‌دهد لیکن شرایط و احکام خاصه آن معامله را ندارد، بنابراین اگر مورد صلح عین باشد در مقابل عوض نتیجه آن همان نتیجه بیع خواهد بود بدون اینکه شرایط و احکام خاصه بیع در آن مجری شود».

مورد صلح باید شرایط مندرج در مواد ۲۱۴ الی ۲۱۶ و ماده ۳۴۸ و ۳۶۱ و شق ۳ ماده ۱۹۰ قانون مدنی را داشته باشد یعنی باید مال قابل تسلیم و دارای مالیت و منفعت عقلایی

بوده و مبهم نباشد. و علاوه بر آن مورد صلح باید بازداشت و در رهن نبوده و معین و موجود باشد.

سؤالی که در مورد صلح با توجه به ماده ۷۵۲ قانون مدنی این مطرح می‌باشد... این است که آیا باید موضوع صلح معلوم باشد یا علم اجمالی به آن کفایت می‌کند؟!

هرچند در فصل هفدهم در مبحث صلح قانون مدنی حکمی در این خصوص ندارد. ولی از نظر تئوری و یا عقود، صلح منعقد فی مابین افراد جامعه به صورت عادی که جهت رفع تنازعات، می‌باشد علم اجمال مفید فایده است. در موردی هم که صلح در مقام معامله دیگری به کار می‌رود، اختیار عنوان «صلح» خود نشانه آن است که داد و ستد بر مبنای مسامحه انجام می‌شود و سختگیری‌های سایر معاملات را در آن نباید کرد. مردم در کنار داد و ستدهای متعارف و سودجویی‌های روزانه، نیاز عاطفی و مادی دارند که گاه به تسامح و اصلاح بنشینند و اختلاف‌ها را دوستانه حل کنند. صلح وسیله رفع این نیاز است و نباید آن را با بیع و اجاره و مانند اینها اشتباه کرد.^۱

ولی باید دانست که اسناد صلحی که در دفاتر اسناد رسمی تنظیم می‌شود و افراد شایع آن اسناد رهنی بانک‌ها است که پس از قبول شرایط و مقررات و پرداخت قسمتی از طلب بانک توسط مصالح، بانک اجازه تنظیم سند انتقال (به صورت صلح) با حفظ حقوق بانک براساس ماده ۱۱۸ آئین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجراء و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی آن، مصوب ۱۳۵۵/۴/۶ و ماده ۱۰۸ آئین‌نامه جدید مصوب ۱۳۸۷/۶/۱۱ می‌دهند.

سند صلح شایع دیگر در دفاتر اسناد رسمی اسناد صلحی است که معمولاً مردان برای اینکه همسر آنان بعد از فوتشان با توجه به قوانین و مقررات و میزان ارث زنان در اهل تشیع که مورد بررسی خواهد گرفت نسبت به تنظیم این نوع اسناد اقدام می‌نمایند. به هر

۱. کاتوزیان، ناصر، حقوق مدنی، مشارکت‌ها، صلح، سال ۸۶، ص ۳۴۵.

حال اسناد صلحی که در مقام بیع و یا اسنادی از این قبیل در دفاتر اسناد رسمی تنظیم می‌شوند علم اجمالی یا معلوم نبودن مورد صلح در آنها برخلاف نظرات فقها و حقوقدانان در آن راه ندارد. بلکه مورد صلح باید معلوم و موجود و معین بوده و مبهم نباشد. البته تنظیم اسناد شایع مذکور دلیلی بر عدم تنظیم سایر اسناد صلح در دفاتر اسناد رسمی در کشور نیست.

مورد صلح باید معین باشد همچنان که شق ۳ ماده ۱۹۰ قانون مدنی بدان اشاره دارد یعنی در مورد صلح نباید تردید باشد، مثلاً از دو یا چند شیئی بدون تعیین مصداق یکی را نمی‌توان صلح نمود.

سهم الارث زوجه در قانون مدنی

طبق ماده ۹۴۶ قانون مدنی «زوج از تمام اموال زوجه ارث می‌برد لیکن زوجه از اموال ذیل:

۱- از اموال منقول از هر قبیل که باشد ۲- از ابنیه و اشجار

و به موجب ماده ۹۴۷ قانون مدنی «زوجه از قیمت ابنیه و اشجار ارث می‌برد و نه از عین آنها و طریقه تقویم آن است که ابنیه و اشجار با فرض استحقاق بقاء در زمین بدون اجرت تقویم می‌گردد».

ولی آنچه در قرآن کریم در میزان سهم الارث زوجه در آیه ۱۲ سوره نساء بیان شده برخلاف قانون مدنی می‌باشد چون در قرآن کریم سهم الارث زوجه از کل ماترک زوج می‌باشد نه بهای ابنیه و اشجار چنانکه قرآن کریم می‌فرماید:

سهم ارث شما مردان از ترکه زنان نصف است در صورتی که آنها را فرزند نباشد و اگر فرزند باشد ربع خواهد بود پس از خارج کردن حق وصیت و دینی که به دارایی آنها تعلق گرفته و سهم ارث زنان ربع ترکه شما مردان است اگر دارای فرزند نباشید و چنانچه فرزند داشته باشید ثمن خواهد بود پس از اداء حق وصیت و دین شما...

از مفاد و مفهوم آیه تفکیک سهم الارث به عرصه و اعیان برنمی‌آید و قرآن کریم فرقی

بین سهم الارث زوجین از نظر عرصه و اعیان قرار نداده است. به نظر قانون مدنی از نظر فقه امامیه پیروی نموده و زوجه را از ماترک عرصه محروم کرده است.

از آنجایی که در اکثر نقاط روستایی و شهرهای کوچک ماترک مردان بیشتر زمین‌های کشاورزی یا باغ و باغچه و مزارع است و بهای اعیانی همسان ارزش عرصه نبوده و به مراتب کمتر از آن است و عملاً زوجه از ماترک زوج چیز قابل توجهی ارث نمی‌برد. به همین خاطر خانواده‌ها نگرانند که بعد از فوت زوج، زوجه دچار عسرت گردد و سایر وراثت ماترک را تقسیم و ارث ناچیزی به زوجه برسد و بی‌سرپناه بماند و به همین دلیل سند شایع و مصطلح که در دفاتر اسناد رسمی و بین مردم می‌باشد سند صلح به شرط عمری است. که مردان می‌خواهند تا زنده هستند مالک منافع آپارتمان یا خانه و... خود باشند و پس از فوت آنان همسرشان مالک عین و منافع آپارتمان یا خانه و... باشد و تا زمانی که زنده است نگران سرپناه نباشد.

صلح به طریق عمری و شرط ضمن آن

به بیان صحیح صلح به شرط عمری، در قانون مدنی در خصوص صلح عمری یا صلح به شرط عمری بحثی به میان نیامده فقط در ماده ۱۲۲ قانون مالیات‌های مستقیم و قانون اصلاح مصوب ۸۰/۱۱/۲۷ به آن اشاره شده، که آمده است «در مورد صلح مالی که منافع آن مادام‌العمر یا برای مدت معین به مصالح یا شخص ثالث اختصاص داده می‌شود بهای مال به مأخذ جمع ارزش عین و منفعت در تاریخ تعلق منافع، مأخذ مالیات متصالح در تاریخ مزبور خواهد بود».

هرچند ماده فوق بی‌شبهت به ماده ۴۱ قانون مدنی نمی‌باشد که بیان می‌دارد «عمری حق انتفاعی است که به موجب عقدی از طرف مالک برای شخص به مدت عمر خود یا عمر منتفع یا عمر شخص ثالثی برقرار شده باشد».

اما باید دانست حق انتفاع موضوع ماده ۴۰ با مالکیت منافع ماده ۴۶۶ قانون مدنی متفاوت است، حق انتفاع با مالکیت منافع که مستأجر به دست می‌آورد نزدیک ولی متفاوت

است.^۱

به همین جهت بعضی از حقوقدانان در خصوص اینکه مصالح، مورد مصالحه را بدون منافع می‌تواند به متصالح صلح کند و منافع را برای خود نگه دارد و اینکه چنین عقدی صحیح نیست سؤالاتی را مطرح می‌کنند.

الف: آیا می‌توان مالی را مسلوب‌المنفعه به دیگری منتقل نمود و آیا این شرط خلاف مقتضای عقد نمی‌باشد که مشمول بند ۱ ماده ۲۳۳ قانون مدنی باشد و موجب بطلان عقد گردد؟!

ولی باید گفت: که عین و منفعت دو امر جداگانه می‌باشند همچنان که در عقد اجاره مالک عین را در مالکیت خود نگه می‌دارد فقط منافع را به مدتی معین به دیگری تملیک می‌کند و نیز در مدت اجاره می‌تواند عین را با حفظ حقوق مستأجر به دیگری واگذار نماید. و برعکس نیز می‌توان عمل کرد یعنی منافع را مالک با توجه به شرایط مندرج در عقد به مدتی برای خود نگه دارد و عین را به دیگری منتقل نماید.

ب: آیا حفظ منافع مادام‌العمر بر مصالح که مدت عمر معلوم و معین نیست و مجهول است مشمول بند ۲ ماده ۲۳۳ قانون مدنی بوده و موجب بطلان عقد می‌گردد؟!

باید گفت در صلح محاباتی ارزش عوض (مال‌الصلح) در قبال مورد صلح قابل ملاحظه نبوده و قصد طرفین احسان می‌باشد. و شرط مجهول موضوع بند فوق شرطی است که تأثیر آن به عوضین تسری پیدا می‌کند که موجب بطلان عقد می‌گردد، هرچند که طول عمر افراد کاملاً معلوم نیست اما در این نوع از عقود برای طرفین جهل به عوضین را به همراه ندارد که موجب بطلان عقد باشد و افراد با اتکا به اصل آزادی اراده که از اصول پذیرفته شده، جهانی است اقدام به انعقاد چنین عقدی می‌نمایند. و به نظر جهل به آن موجب بطلان عقد نیست او نیز در صلح محاباتی، طرفین ارزش عوضین را به طور بارز و قابل ملاحظه به قصد احسان به هم می‌زنند که این صلح از عقود احسان (یا عقد ارفاق)

۱. دکتر کاتوزیان، ناصر، *قانون مدنی در نظم حقوقی کنونی*، سال ۷۹، ص ۵۲.

است و صلح مسامحه نیز گفته می‌شود لازم نیست موضوع صلح معین و معلوم باشد، لذا جهل به مدت عمر را مبطل عقد نمی‌دانند.^۱

مطلب دیگری که مورد بررسی و ایراد برخی از حقوقدانان است، ضمن اینکه مدت عمر مجهول است و شرط مجهول می‌باشد، چنانچه منافع را مصالح ضمن عقد صلح برای خود نگه دارد، پس از مرگ وی منافع را چه کسی باید به متصالح واگذار نماید و این به ورثه منتقل می‌شود.

به نظر، این برداشت مورد ایراد است. مالکیت منافع و حق انتفاع به تبع عین از آن مالک است و واگذاری آنها به دیگری به وسیله عقد صورت می‌پذیرد و طرفین عقد حق دارند هر شرطی را به استثنای شروط مندرج در مواد ۲۳۲ و ۲۳۳ قانون مدنی را فی‌مابین خود قرار دهند و سران دفاتر اسناد رسمی طبق ماده ۳۰ قانون دفاتر اسناد رسمی «موظفند نسبت به تنظیم و ثبت اسناد مراجعین اقدام نمایند مگر آنکه مفاد مدلول سند مخالف با قوانین و مقررات موضوعه و نظم عمومی یا اخلاق حسنه باشد...» و چنانکه بیان شد شروط مندرج در سند صلح مخالفتی با قوانین و مقررات و نظم عمومی یا اخلاق حسنه ندارند و علتی برای امتناع از تنظیم این اسناد نیست.

و این که منافع مورد صلح مادام‌العمر مصالح در ضمن عقد شرط شود که از آن وی باشد در حقیقت، قصد طرفین این است که عقد صلح تحقق پیدا کرده ولی منافع مورد مصالحه تا حیات مصالح در اختیار وی می‌باشد پس از حیات مصالح منافع به تبع عین جزء مورد مصالحه می‌باشد. و به ورثه وی منتقل نمی‌شود حتی اگر قید مباشرت برای استفاده از منافع مورد صلح در ضمن عقد نشده باشد. مصالح می‌تواند منافع را به دیگری تا زمان حیات خود به دیگری واگذار نماید. ولی بعد از مرگ وی چون حقی از منافع بر وی نبوده به تبع آن واگذار شوند نیز حقی بر منافع نخواهد داشت و منافع به تبع عین در مالکیت متصالح مستقر می‌شود.

۱. تربتی، حسنعلی (به نقل از دکتر کاتوزیان) مجله «کانون» سردفتران و دفتریاران، ش ۴۷، سال ۸۲، ص ۲۲.

وظایف و تکالیف مالک و منتفع در قبال مورد انتفاع

طبق ماده ۴۹ قانون مدنی «مخارج لازم برای نگاهداری مالی که موضوع انتفاع است بر عهده منتفع نیست مگر اینکه خلاف آن شرط شده باشد»
با عنایت به ماده فوق هزینه‌های لازم جهت حفظ و بقای مال به عهده مالک خواهد بود مگر اینکه هزینه بقای مال به عهده منتفع شرط گردد. ولی در هر حال هزینه‌های مصرفی مثلاً هزینه شارژ و مصرف برق و تلفن و یا نظافت و امثال آن به عهده منتفع است و طبق ماده ۴۸ قانون مدنی «منتفع باید از مالی که موضوع حق انتفاع است، سوءاستفاده نکرده و در حفاظت آن تعدی یا تفریط ننماید».

قانون مدنی مسؤولیت منتفع را همانند مسؤولیت امین قرار داده است و مال در دست منتفع امانت خواهد بود و در صورت تعدی و تفریط مسؤول جبران خسارات وارده خواهد بود، در غیر این صورت منتفع مسؤولیتی نخواهد داشت.

انتقال حق انتفاع توسط منتفع به دیگری

سؤالی که مطرح است، اینکه آیا منتفع حق دارد حقوق خود (حق انتفاع) را به ثالثی منتقل نماید، از آنجائی که حق انتفاع از حقوق مالی است و هر مالکی حق هرگونه تصرف در ملک و حق خود دارد حق انتفاع نیز ملک منتفع است مگر اینکه قید مباشرت شده بود همچنانکه بیان شد حق انتفاع می‌تواند به صورت عمری، رقبی و سکنی از طرف مالک در حق منتفع برقرار گردد.

در سکنی می‌توان استظهار نمود که سکونت منتفع مورد نظر در عقد می‌باشد و مانند آن است که در عقد قید شده باشد که منتفع فقط می‌تواند خود سکونت کند. بدین جهت است که بسیاری از فقها واگذاری حق انتفاع را در سکنی تجویز نمی‌نمایند. ولی به نظر می‌رسد که هرگاه قرینه بر این امر نباشد سکونت به خودی خود مباشرت ساکن را ایجاد نمی‌نماید و بر فرض چنین باشد واگذاری حق سکنی از طرف منتفع با شرط مباشرت خود اشکالی ندارد.

بنابر آنچه در تعریف حق انتفاع ذکر شد، اجاره دادن حق انتفاع از طرف منتفع به معنای اصطلاحی ممکن نخواهد بود، زیرا اجاره تملیک منفعت است و منتفع مالک منافع نمی‌باشد تا آن را بتواند به دیگری انتقال دهد، بلکه او دارای حقی است که در اثر آن از منافع مال موضوع حق انتفاع بهره‌مند می‌گردد و می‌تواند این حق را مانند حقوق مالی دیگر به کسی بخواهد واگذار نماید. بنابراین اجاره از طرف منتفع، مسامحه در تعبیر است.^۱

به هر حال طرفین عقد با توجه به نیازها و نیات خود می‌توانند شروطی را فیما بین خود چنانچه مخالف قوانین و نظم عمومی و اخلاق حسنه نباشد قرار دهند.

به همین جهت سه نمونه از اسناد صلح در این شماره ارائه می‌شود امید است که همکاران پژوهشگر نظرات ارشاد خود را به دفتر مجله ارسال فرمایند.



۱. دکتر امامی، حسن، حقوق مدنی، ج ۱، سال ۶۸، ص ۶۶

نمونه اسناد صلح

صلح به شرط عمری^۱

مصالح: آقا/ خانم..... فرزند..... به شناسنامه شماره..... صادره از..... متولد.....

و شماره ملی..... مقیم..... کدپستی

متصالح: آقا/ خانم..... فرزند..... به شناسنامه شماره..... صادره از..... متولد.....

و شماره ملی..... مقیم..... کدپستی^۲

مورد مصالحه، حدود و محل آن: ششدانگ یک واحد آپارتمان مسکونی واقع در

طبقه... قطعه... تفکیکی به مساحت... مترمربع دارای پلاک ثبتی شماره... فرعی... از...

اصلی واقع در بخش... تهران با جمیع توابع عرفی و قانونی آن (به شرح سند مالکیت) مورد

ثبت یک جلد سند مالکیت به شماره دفترچه مالکیت... شماره ثبت... صفحه... دفتر... که

سند مالکیت در تاریخ... به نام مصالح ثبت و صادر شده (یا طبق سند قطعی شماره...

دفترخانه... به نام مصالح انتقال یافته است.

به نشانی (تهران.....) و حدود اربعه مورد مصالحه طبق صفحه سند مالکیت فوق‌الذکر

می‌باشد.

به انضمام کلیه حقوق مصالح نسبت به حق الامتیاز برق اختصاصی به پرونده شماره...

(به قدرالسهم از حق الامتیاز برق عمومی شماره... و حق الاشتراک آب شهری به شماره

پرونده... و حق الاشتراک گاز شهری شماره پرونده... منصوبه در مورد مصالحه با ودایع

مربوط و متصالح ضمن این سند پرداخت هرگونه بدهی مصرفی و انشعاب برق اختصاصی و

بقدرالسهم آب و گاز و برق عمومی را قبول نمود.

به اظهار متصالحین جزء اشخاص ممنوع‌المعامله نمی‌باشند و هرگونه مسؤولیت ناشی از

۱. نمونه سند مصالح حق انتفاع از مورد صلح دارد.

۲. ماده ۲ قانون و ماده ۱۱، آئین‌نامه اجرایی الزام اختصاص شماره ملی و کدپستی برای کلیه اتباع ایرانی در اسناد رعایت شود.

اظهارات خود را شخصاً و متضامناً به عهده گرفتند.

مصالح ضمن این سند متصالح را نماینده خود قرار داد که در صورت بروز هرگونه اشتباه قلمی در تنظیم سند در دفترخانه حاضر و سند اقرارنامه اصلاحی مربوطه را بدون تغییر در ارکان و ماهیت سند را تنظیم و امضاء نماید.

وجه المصالحه مبلغ... ریال که به اظهار مصالح تماماً به وی پرداخت شده و اقرار به دریافت نمود. متصالحین کافه خيارات خصوصاً خيار غبن و تدلیس را از خود سلب و اسقاط نمودند حسب الاظهار مصالح، منافع مورد مصالحه قبلاً به شخصی واگذار نشده است. مورد مصالحه به تحویل و تصرف متصالح داده شد و متصالحین ضمن قرائت سند و اطلاع از محتویات و مندرجات و مستندات و حدود و مشخصات آن با رضایت خود ثبت و سند را امضاء نمودند.

ضمن همین سند متصالح حق انتفاع از مورد مصالحه را به صورت سکنی در حق مصالح مادام الحیات وی و بالمباشره او برقرار کرد. و مصالح اقرار به قبض مورد انتفاع نمود. هزینه های اساسی مورد مصالحه به عهده متصالح و هزینه مصرفی برق و تلفن و شارژ و نقاشی و کسر و انکسار درب و شیشه و غیره به عهده مصالح است.

مستندات تنظیم سند

۱ - پاسخ استعلام ثبتی به شماره... مورخ... اداره ثبت منطقه... مبنی بر عدم بازداشت مورد مصالحه و مطابقت سند با دفتر املاک.

۲ - مفصاحساب مالیاتی شماره... مورخ... اداره امور مالیاتی...

۳ - گواهی پایان ساختمانی شماره... مورخ... صادره از شهرداری منطقه... که به رویت متصالح رسیده ملاحظه و قبول نمود و عدم مغایرت و مطابقت آن را با مورد مصالحه اعلام و هرگونه مسؤولیت حاصله را قبول نمود.

حق الثبت به مبلغ... ریال که براساس ارزش معاملاتی اعلامی توسط اداره دارایی فوق محاسبه و طبق قبض شماره... مورخ... به بانک ملی شعبه... واریز شد.

برای تنظیم سند اوراق شماره..... و..... مصرف و قبض تحریر شماره... صادر و تسلیم

مودی گردید.

محل امضاء

به تاریخ / ۱۳۸۷ شمسی



ژوبشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی

۱ - توضیح اینکه تمامی موارد و مواد قانونی که دفاتر اسناد رسمی موظفند در سند رعایت نمایند در مجله شماره ۷۰ در صفحه ۱۱۳ و... در توضیحات نمونه اسناد بیان شده به شماره فوق مراجعه فرمایند.

نمونه اسناد صلح

صلح به شرط عمری^۱

مصالح: آقا/ خانم..... فرزند..... به شناسنامه شماره..... صادره از..... متولد.....

و شماره ملی..... مقیم..... کدپستی.....

متصالح: آقا/ خانم..... فرزند..... به شناسنامه شماره..... صادره از..... متولد.....

و شماره ملی..... مقیم..... کدپستی.....

مورد مصالحه، حدود و محل آن: ششدانگ یک واحد آپارتمان مسکونی واقع در

طبقه... قطعه... تفکیکی به مساحت... مترمربع دارای پلاک ثبتی شماره... فرعی... از....

اصلی واقع در بخش... تهران با جمیع توابع عرفی و قانونی آن (به شرح سند مالکیت) مورد

ثبت یک جلد سند مالکیت به شماره دفترچه مالکیت... شماره ثبت... صفحه... دفتر... که

سند مالکیت در تاریخ... به نام مصالح ثبت و صادر شده (یا طبق سند قطعی شماره...

دفترخانه... به نام مصالح انتقال یافته

به نشانی (تهران.....) و حدود اربعه مورد مصالحه طبق صفحه سند مالکیت فوق الذکر

می باشد.

به انضمام کلیه حقوق مصالح نسبت به حق الامتیاز برق اختصاصی به پرونده شماره...

(به قدرالسهم از حق الامتیاز برق عمومی شماره... و حق الاشتراک آب شهری به شماره

پرونده... و حق الاشتراک گاز شهری شماره پرونده... منصوبه در مورد مصالحه با ودایع

مربوط و متصالح ضمن این سند پرداخت هرگونه بدهی مصرفی و انشعاب برق اختصاصی و

بقدرالسهم آب و گاز و برق عمومی را قبول نمود.

به اظهار متصالحین جزء اشخاص ممنوع المعامله نمی باشند و هرگونه مسؤولیت ناشی از

اظهارات خود را شخصاً و متضامناً به عهده گرفتند.

۱. نمونه سند: منافع مادام الحیات در حق مصالح برقرار می شود.

مصالح ضمن این سند متصالح را نماینده خود قرار داد که در صورت بروز هرگونه اشتباه قلمی در تنظیم سند در دفترخانه حاضر و سند اقرارنامه اصلاحی مربوطه را بدون تغییر در ارکان و ماهیت سند را تنظیم و امضاء نماید.

وجه المصالحه مبلغ... ریال که به اظهار مصالح تماماً به وی پرداخت شده و اقرار به دریافت نمود. متصالحین کافه خيارات خصوصاً خيار غبن و تدلیس را از خود سلب و اسقاط نمودند حسب الاظهار مصالح منافع مورد مصالحه قبلاً به شخصی واگذار نشده است. متصالحین ضمن قرائت سند و اطلاع از محتویات و مندرجات و مستندات و حدود و مشخصات آن با رضایت خود ثبت و سند را امضاء نمودند.

ضمن همین سند متصالح مورد مصالحه را به مصالح عمری داد تا مادام العمر خود از منافع آن رایگان استفاده نماید و مورد مصالحه کمافی السابق در تصرف مصالح باقی ماند و همچنین شرط شد مصالح حق واگذاری منافع متعلقه را در زمان حیات خود به ثالث دارد و مصالح اقرار به قبض مورد صلح نمود.

هزینه‌های اساسی مورد مصالحه به عهده متصالح و هزینه مصرفی برق و تلفن و شارژ و نقاشی و کسر و انکسار درب و شیشه و غیره به عهده مصالح است.

مستندات تنظیم سند

۱ - پاسخ استعلام ثبتی به شماره... مورخ... اداره ثبت منطقه... مبنی بر عدم بازداشت مورد مصالحه و مطابقت سند با دفتر املاک

۲ - مفصاحساب مالیاتی شماره... مورخ... اداره امور مالیاتی...

۳ - گواهی پایان ساختمانی شماره... مورخ... صادره از شهرداری منطقه... که به رویت متصالح رسیده ملاحظه و قبول نمود و عدم مغایرت و مطابقت آن را با مورد مصالحه اعلام و هرگونه مسؤولیت حاصله را قبول نمود.

حق الثبت به مبلغ... ریال که براساس ارزش معاملاتی اعلامی توسط اداره دارایی فوق محاسبه و طبق قبض شماره... مورخ... به بانک ملی شعبه... واریز شد.

برای تنظیم سند اوراق شماره..... و..... مصرف و قبض تحریر شماره... صادر و تسلیم

مودی گردید.

محل امضاء

به تاریخ / ۱۳۸۷ شمسی



پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی

صلح غیر منقول^۱

مصالح:

متصالح:

مورد مصالحه حدود و مشخصات آن: کلیه حقوق محققه واقعیه و فرضیه مصالح نسبت به ششدانگ یک دستگاه آپارتمان (مشخصات از روی سند مالکیت) نوشته می‌شود. مورد ثبت جلد سند مالکیت به شماره ورقه مالکیت به نشانی (.....) که طبق قانون تملک آپارتمان‌ها و آئین‌نامه اجرایی آن و حدود اربعه پلاک فوق طبق صفحه مالکیت فوق می‌باشد. با جمیع توابع و لواح شرعیه و عرفیه آن به انضمام کلیه حقوق متصوره مصالح نسبت به حق الامتیاز برق اختصاصی شماره پرونده منصوبه در مورد مصالحه با وام و ودیعه و سپرده‌های مربوطه و متصالح پرداخت هرگونه بدهی انشعاب و مصرفی منصوبه را قبول نمود.

در صورت تأدیه با ارائه قبوض مثبت می‌تواند از مصالح مطالبه و وصول کند و به اقرار متصالحین از اشخاص ممنوع‌المعامله نمی‌باشد و مسئولیت آن را شخصاً و متضامناً به عهده گرفتند و متصالح با اطلاع از مفاد سند و نامه ادارات اقرار به تصرف مورد مصالحه نمود. مصالح ضمن همین سند متصالح را نماینده خود قرار داد که در صورت بروز هرگونه سهو قلم در تنظیم این سند در دفترخانه حاضر و سند اقرارنامه اصلاحی مربوطه بدون تغییر در ماهیت و ارکان اصلی سند را تنظیم نماید.

ضمناً بانک مسکن با مصالحه ششدانگ پلاک ثبتی موضوع این سند که به موجب سند رهنی شماره مورخ تنظیمی این دفترخانه در رهن و وثیقه بانک مسکن قرار دارد به (متصالح) موافقت دارد، مشروط به اینکه ششدانگ گروگان کماکان و تا ایفاء کامل تعهدات و واریز و تسویه بدهی ناشی از سند مزبور در رهن بانک باقی بماند. همچنین متصالح ضمن اقرار به اطلاع کامل از مفاد و شروط و تعهدات سند رهنی یاد شده و لازم‌الاجرا بودن آن، ایفاء باقیمانده تعهدات و پرداخت اقساط بدهی آن در سررسید مقرر را بدون قید و شرط قبول و تعهد و اقرار نمود از تاریخ تنظیم سند رهنی فوق تاکنون در وضعیت عرصه و اعیانی پلاک مورد وثیقه هیچ‌گونه تغییری که منجر به کاهش ارزش

۱. نمونه سندی که در رهن بانک می‌باشد.

وثیقه یا افزایش تعهدات و بدهی‌های مترتب بر آن شده باشد، ایجاد نشده است. و متصالح متعهد شد که قبل از فک رهن کامل حق انتقال مورد مصالحه را بدون اجازه بانک ندارد. و به موجب نامه شماره..... مورخ..... آقای..... به عنوان نماینده بانک ثبت و سند را امضاء نمود.

وجه المصالحه: مبلغ..... ریال وجه رایج کشور که باقرار مصالح تقدماً به وی پرداخت و تسلیم شده. طرفین کافه اختیارات خصوصاً اختیار تدلیس و غبن را هرچند در اعلاء مرتبه بوده باشد از خود سلب و اسقاط نمودند و حسب‌الظاهر منافع مورد مصالحه قبلاً به شخصی واگذار نشده. مفاد و مندرجات و مستندات سند مورد به مورد به متصالحین قرائت و تفهیم گردید راضی شدند و امضاء نمودند.

مستندات تنظیم سند

- ۱ - پاسخ استعلامیه شماره..... مورخ..... صادره از اداره ثبت منطقه..... تهران مبنی بر عدم بازداشت مورد مصالحه و مطابقت سند با دفتر املاک.
- ۲ - گواهی شماره..... مورخ..... صادره از اداره امور مالیاتی.....
- ۳ - گواهی پایان ساختمان شماره..... مورخ..... ملحوظ و مقبول متصالح و عدم مغایرت مورد مصالح با مفاد پایانکار را اعلام و هرگونه مسؤولیت آن را قبول نمود. در صورت احراز هرگونه تخلفی از پایانکار فوق متصالح مکلف به پرداخت عوارض و جرایم متعلقه خواهد بود.
- حق‌الثبت به مبلغ..... ریال طبق فیش شماره..... مورخ..... به بانک ملی شعبه..... واریز و قبض تحریر شماره..... صادر و تسلیم مؤدی گردید و برای تنظیم سند اوراق شماره..... الی..... مصرف شد.

به تاریخ..... شمسی

محل

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
رتال جامع علوم انسانی